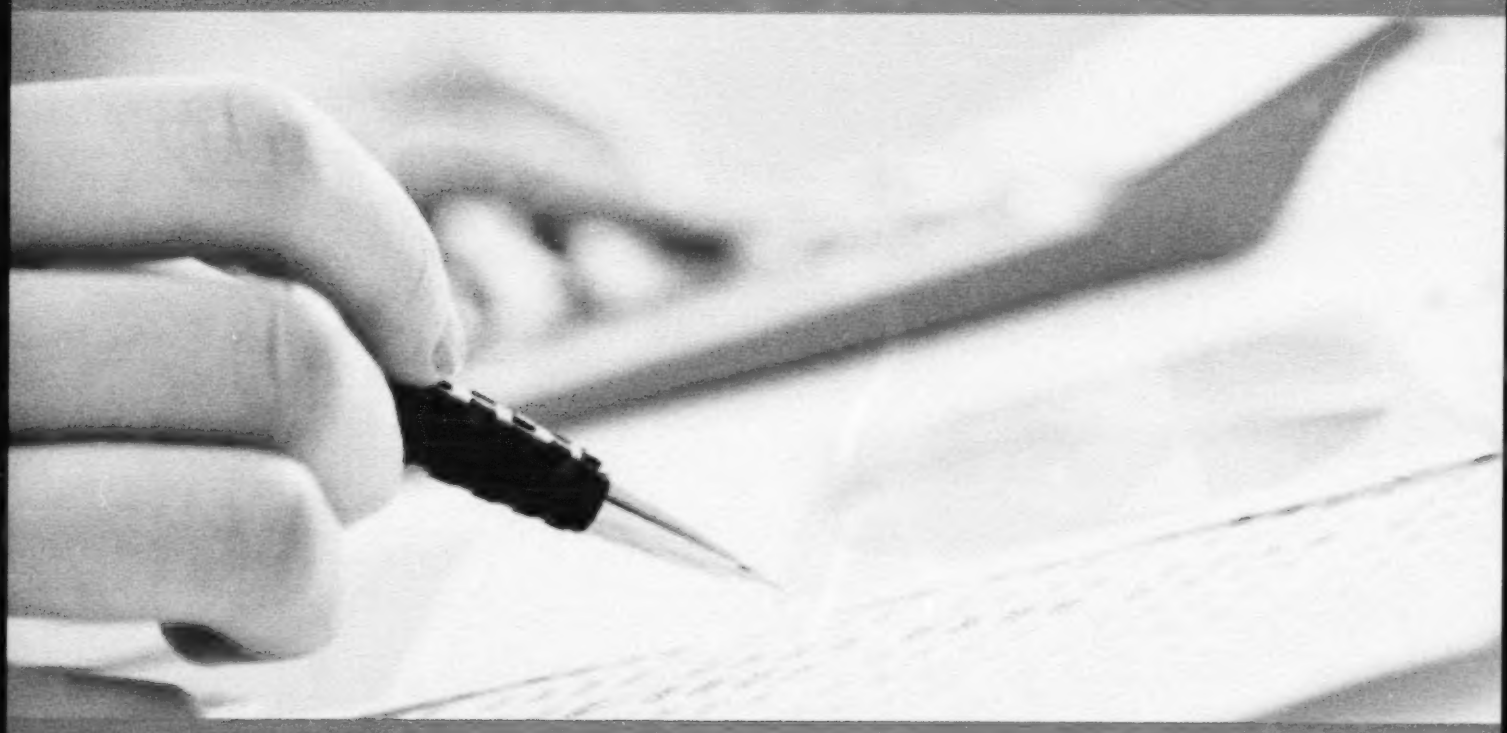
Marché immobilier et accès à la propriété au Canada

Comité permanent des finances
Chambre des communes

Remarques et recommandations de

l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

Comparution du 1er février 2017



APCHQ

Table des matières

Introduction 3

Sommaire des propositions 4

Le secteur de l'habitation contribue grandement à la prospérité 5

Tant sur le plan collectif... 5

Que celui des ménages 6

L'effet cumulatif des mesures visant le marché de l'habitation s'ajoute au ralentissement de la formation des ménages au Québec 7

Les nouvelles règles hypothécaires auront un impact négatif sur l'accès à la propriété 7

Ce qui entraînera un ralentissement de l'activité du secteur de l'habitation en 2017 7

L'accès à la propriété : là où le bât blesse 8

Propositions visant l'accès à la propriété et l'abordabilité 9

Faciliter l'accès à la mise de fonds 9

En permettant l'utilisation intergénérationnelle de l'épargne 9

En instaurant un programme d'aide à la mise de fonds 10

En rendant le remboursement de TPS pour habitations neuves plus généreux pour les premiers acheteurs 11

En bonifiant le crédit d'impôt fédéral pour l'achat d'une habitation 11

Annexe 1 : Impact des mesures visant le resserrement hypothécaire 13

Introduction

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui a pour mission de faire valoir et développer le professionnalisme de ses 17 000 entreprises membres réunies au sein de 14 associations régionales.

Grâce à son offre de services techniques, juridiques, administratifs et de formation ainsi qu'à ses interventions auprès du gouvernement et du public, l'APCHQ contribue à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et évoluer dans un environnement hautement compétitif.

En outre, à l'occasion du renouvellement des conventions collectives de l'industrie de la construction, l'APCHQ a le mandat de négocier au nom de 14 500 employeurs du secteur résidentiel.

Compte tenu de son rôle et de sa position dans le secteur de l'habitation, l'APCHQ est heureuse d'avoir l'opportunité de faire valoir son opinion, présenter les enjeux et questions liées au secteur immobilier et l'accès à la propriété et aussi faire part de ses suggestion dans le cadre de cette comparution devant le Comité permanent des finances de la Chambre des Communes.

Sommaire des propositions

L'APCHQ RECOMMANDE :

1) De permettre que les fonds accumulés dans le régime enregistré d'épargne-retraire retraite (REER) d'un parent puissent être utilisés pour l'acquisition d'une habitation par son ou ses enfants. Ces fonds seraient remboursés dans le REER du parent selon les conditions en vigueur applicables dans le cadre du Régime d'accession à la propriété (RAP).

2) De mettre en place une mesure d'aide à la mise de fonds pour aider les premiers acheteurs en vue de l'achat d'une habitation.

3) D'accorder un remboursement Taxe sur les produits et services pour habitations neuves plus généreux pour les premiers acheteurs.

4) Bonifier le crédit d'impôt fédéral pour l'achat d'une habitation.

Le secteur de l'habitation contribue grandement à la prospérité

Tant sur le plan collectif...

Le secteur de l'habitation occupe une place importante dans la vie des ménages ainsi que dans l'économie en général. Pour l'ensemble du Canada. En 2015, les activités de construction, de rénovation, de réparation et d'entretien ont totalisé plus de 133 G$, soit 6,7 % du Produit intérieur brut du Canada. Au Québec, en 2015, l'activité économique associée au secteur de l'habitation approchait 26 G$, soit près de 8 % du produit intérieur brut (PIB) de la province.

Sur le plan des retombées économiques au Québec, il est estimé qu'en 2013, les 19,4 G$ d'investissements en construction neuve et en rénovation résidentielle ont créé l'équivalent de 172 000 emplois à temps plein. La construction d'habitations entraîne des retombées fiscales pour les gouvernements, tant au niveau fédéral que pour le gouvernement du Québec.

Par exemple, les revenus de taxe et de parafiscalité découlant de la construction et de la vente d'une habitation neuve de 270 000 $ s'élèvent à 50 683 $ pour le gouvernement du Québec et 16 285 $ pour le gouvernement du Canada[1].

Estimé des revenus gouvernementaux associés à la construction et la vente d'une maison neuve de 270 000 $ au Québec[2]

Revenus gouvernementaux	
Gouvernement du Québec	
Impôts sur les salaires et traitements	7 690 $
Taxes de vente	24 078 $
Taxes spécifiques	124 $
Parafiscalité	17 792 $
Total	**50 683 $**
Gouvernement du Canada	-
Impôts sur les salaires et traitements	4 285 $
Taxes de vente	8 760 $
Taxes et droits d'accise	357 $
Parafiscalité	2 883 $
Total	**16 285 $**
Total Québec et Canada :	**66 968 $**

La rénovation résidentielle entraîne aussi des retombées fiscales pour les gouvernements, tant au niveau fédéral que pour le gouvernement du Québec. Par exemple, les revenus de taxe et de parafiscalité associés à des travaux de rénovation de 35 000 $ s'élèvent à 7 605 $ pour le gouvernement du Québec et 2 883 $ pour le gouvernement du Canada[3].

---

[1] Chiffres adaptés de la publication suivante : *Étude d'impact économique pour le Québec de dépenses d'opération liées à une production des secteurs de la construction résidentielle et de la construction (réparations) au Québec pour l'année 2013*, de l'Institut de la statistique du Québec, août 2013, réalisée pour l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ). Référence : 20130808-1-1-2009T-2013T (2013T).

[2] Prix moyen avant taxes de 270 000 $, incluant un terrain coûtant 35 100 $. Les impacts tiennent compte des remboursements de taxe pour habitation neuve disponibles pour les acheteurs.

[3] Voir la référence de la note 1.

Estimé des revenus gouvernementaux associés à la réalisation d'un contrat de rénovation résidentielle de 35 000 $ au Québec

Revenus gouvernementaux	
Gouvernement du Québec	
Impôts sur les salaires et traitements	1 125 $
Taxes de vente	3 508 $
Taxes spécifiques	165 $
Parafiscalité	2 807 $
Total	**7 605 $**
Gouvernement du Canada	-
Impôts sur les salaires et traitements	604 $
Taxes de vente	1 762 $
Taxes et droits d'accise	61 $
Parafiscalité	456 $
Total	**2 883 $**
Total Québec et Canada :	**10 488 $**

Sur le plan des finances publiques municipales, le secteur résidentiel compte pour 76 % de la richesse foncière taxable des municipalités du Québec. La construction résidentielle est propice à l'entrepreneuriat. En 2015, le secteur de la construction résidentielle comptait 15 008 employeurs, 54 527 salariés et un total de 37 926 mises en chantier résidentielles.

Que celui des ménages

Le parc immobilier résidentiel constitue sans contredit un important réservoir de richesse individuelle et collective. Dans un contexte de vieillissement de la population, il est démontré que la propriété résidentielle constitue une source importante de richesse des ménages qui se compose également des épargnes dans des fonds de pension ou d'autres actifs.

Un fait demeure : les propriétaires ont un net avantage. La société dans son ensemble tire en effet un grand avantage à ce qu'un plus grand nombre de ménages soient propriétaires et jouissent ainsi d'une certaine autonomie financière. Au Québec, selon les données les plus récentes de Statistique Canada, l'ensemble des ménages propriétaires détient un avoir net médian de 464 500 $ en comparaison à 18 000 $ pour les ménages locataires[4].

En plus de l'habitation dont jouissent les propriétaires lors de leur vie active, la valeur nette accumulée par les propriétaires à la suite des investissements dans leur logement représente une importante contribution aux finances des ménages au moment de la retraite. On estime que la propriété procure aux ménages retraités l'équivalent d'une augmentation du revenu disponible de 10 % à 13 % pour ceux âgés de 60 à 69 ans et de 12 % à 15 % pour ceux de 70 ans et plus[5].

---

[4] Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière (ESF) 2012, compilation spéciale préparée pour l'APCHQ, mars 2012. Il est à noter que ce montant représente la valeur nette médiane de l'ensemble des ménages propriétaires québécois. La valeur nette médiane des ménages propriétaires québécois sans hypothèque s'élève à 666 000 dollars, alors que la valeur nette médiane des ménages propriétaires québécois qui ont une hypothèque s'élève à 337 600 dollars.

[5] BROWN, W. Mark, Feng HOU et Amélie LAFRANCE. *Revenus des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler : prise en compte de la propriété*, Série de documents de recherche sur l'analyse économique (AE), Statistique Canada, 11F0027M – N° 064 ISSN 1703-0412 ISBN 978-1-100-95115-7, juillet 2010.

L'effet cumulatif des mesures visant le marché de l'habitation s'ajoute au ralentissement de la formation des ménages au Québec

Les nouvelles règles hypothécaires auront un impact négatif sur l'accès à la propriété

Depuis quelques années, les acheteurs d'habitation font face à des règles additionnelles qui restreignent l'accès à la propriété. En 2012, le gouvernement du Canada avait annoncé le resserrement des conditions liées à l'assurance hypothécaire, alors que la période maximale d'amortissement d'une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) avait été raccourcie, passant de 30 à 25 ans. Cette nouvelle mesure avait comme effet de restreindre l'accès à la propriété, entraînant un ralentissement sur le marché de la revente et une baisse des mises en chantier de près de 21 %[6] en 2013.

Depuis décembre 2015, les nouveaux acheteurs d'habitation désirant financer leur acquisition avec une hypothèque assurée doivent fournir une mise de fonds plus élevée pour l'achat d'une habitation dont le prix dépasse 500 000 $[7]. De plus, le 3 octobre 2016, des conditions additionnelles ont été introduites pour les nouveaux emprunteurs qui devront voir leur capacité d'emprunt qualifiée en utilisant un taux d'intérêt de référence (plus élevé que le taux négocié entre l'institution et l'acheteur) lorsqu'un emprunt hypothécaire en vertu d'un terme fixe de 5 ans est assuré par la SCHL (lorsque la mise de fonds est inférieure à 20 %).

Cette nouvelle disposition vise à s'assurer que les nouveaux propriétaires puissent rembourser leur hypothèque en cas d'augmentation des taux d'intérêt[8]. Bien que les coûts d'emprunt n'augmentent pas avec ces nouvelles règles, il sera plus difficile pour les acheteurs de se qualifier pour obtenir un emprunt pour une habitation à prix donné et avec un revenu constant lorsqu'un taux d'intérêt plus élevé est utilisé pour calculer les ratios d'amortissement de la dette.

Ce qui entraînera un ralentissement de l'activité du secteur de l'habitation en 2017

En 2015, 37 926 mises en chantier ont été enregistrées, soit une baisse de près de 3 % en comparaison à 2014. Pour 2016, dans un contexte où l'économie a démontré des signes de reprise, les mises en chantier ont totalisé 38 935 unités, soit une stabilité par rapport à 2015.

---

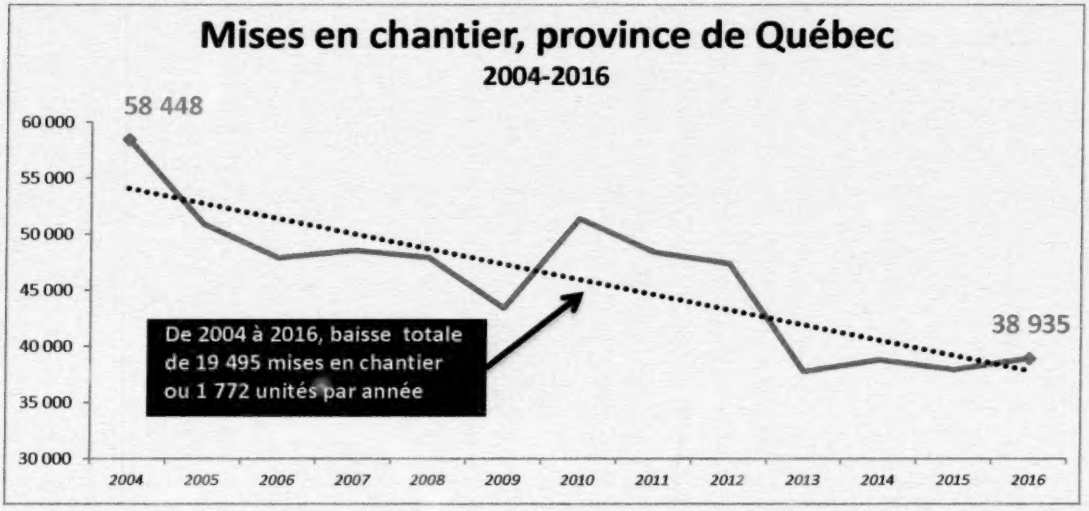
[6] L'APCHQ avait estimé que la réduction de la période d'amortissement maximale de 30 à 25 ans annoncée par le gouvernement du Canada en 2012 avait eu pour effet de restreindre l'accès à la propriété de façon significative, en excluant potentiellement 38 700 ménages. Le document *Prévisions économiques 2013-2014* de l'APCHQ avait présenté un état de situation détaillé concernant les enjeux liés à l'accès à la propriété, notamment l'impact estimé du resserrement des critères d'assurance hypothécaire.
http://www.apchq.com/abitibi/files/provincial/migration7/_master//images/communiques-presse/prevision-economiques-2013-2014.pdf

[7] Le 5 décembre 2015, le ministre des Finances du Canada a annoncé qu'à compter du 15 février 2016, la mise de fonds minimale pour les nouveaux prêts hypothécaires assurés passerait de 5 % à 10 % pour la partie du prix d'une habitation qui dépasse 500 000 $. La mise de fonds minimale de 5 % ne changera pas pour une habitation dont le prix est inférieur ou égal à 500 000 $ Source : ministère des Finances du Canada, Communiqué de presse du 5 décembre 2016 : Le gouvernement du Canada prend des mesures pour que le marché du logement demeure dynamique, concurrentiel et stable, http://www.fin.gc.ca/n15/15-088-fra.asp

[8] À l'heure actuelle, cette exigence ne s'applique qu'à une catégorie de prêts hypothécaires assurés assortis d'un taux variable ou fixe et d'une durée de moins de 5 ans. Depuis le 17 octobre 2016, l'exigence s'applique à tous les prêts hypothécaires assurés, y compris les prêts à taux fixe de 5 ans ou plus. Les propriétaires d'une résidence qui détiennent déjà une hypothèque assurée ou ceux qui renouvellent un prêt hypothécaire assuré ne sont pas touchés par cette mesure.

À l'instar du ralentissement des mises en chantier observé en 2013 à la suite du raccourcissement de la période d'amortissement des hypothèques assurées mise en œuvre en 2012[9], les mesures annoncées le 3 octobre dernier auront aussi un impact négatif sur la construction neuve en 2017.

Les résultats de simulations réalisées par l'APCHQ indiquent que l'accès à la propriété sera plus difficile pour plus de 74 000 ménages en raison d'une hausse du revenu requis[10]. L'annonce de mesures additionnelles visant le resserrement des conditions d'emprunt hypothécaire vient perturber ce qui aurait été une diminution anticipée d'environ 2 % de la production de logements au Québec, compte tenu de l'évolution démographique. En 2017, les mises en chantier devraient diminuer de 6 900 unités, une baisse de 18 %.



Source : Mises en chantier : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, prévisions de l'APCHQ

Face à ces nouvelles règles, les acheteurs auront à modifier leurs décisions d'achat, soit en choisissant une maison à prix plus faible (de taille plus modeste ou située dans un quartier ou arrondissement où un tel choix est offert), en augmentant leur mise de fonds (en utilisant un montant d'épargne plus élevé ou en ayant recours à de l'aide), en reportant leur achat afin d'accumuler une mise de fonds suffisante, ou encore en abandonnant la décision d'acheter une habitation.

L'accès à la propriété : là où le bât blesse

L'abordabilité et l'accès à la propriété constituent des enjeux de premier plan auxquels il faut s'attaquer. Selon un sondage réalisé en 2013 pour le compte de l'APCHQ, près de 90 % des jeunes adultes âgés de 19 à 39 ans souhaitent acheter une première propriété au cours des prochaines années[11]. Au-delà des raisons conjoncturelles liées à l'économie et du ralentissement associé à l'évolution démographique, les resserrements successifs des conditions d'accès à la propriété imposés par le gouvernement du Canada depuis 2008 ont mis un frein à l'accession à la propriété.

---

[9] Annonce relative au raccourcissement de la période d'amortissement de 30 à 25 ans pour les hypothèques assurées.

[10] L'*Annexe 1* de ce document présente le détail des calculs de l'impact des mesures visant le resserrement hypothécaire.

[11] Sondage réalisé pour le compte de l'APCHQ : « Près de 90 % des 18 à 39 ans souhaitent devenir propriétaires ». Le communiqué est disponible à : http://www.missiongenerations.ca/images/Resultats-sondage-jeunes-18-39-ans.pdf. Les résultats de l'enquête « Le désir d'accession à la propriété au Québec parmi les 18-39 ans, août 2013 » sont disponibles à : http://www.missiongenerations.ca/images/Rapport-sondage-Ad-Hoc_accession-18-39.pdf

Lorsqu'interrogés quant à leur désir d'accéder à la propriété, 70 % des répondants ont indiqué qu'une mise de fonds insuffisante constitue l'obstacle principal à l'acquisition d'une habitation. De plus, ils évaluent le temps nécessaire pour économiser la mise de fonds nécessaire à près de huit années[12].

De façon générale, les premiers acheteurs représentent près de 50 % des ventes de maisons neuves; le sondage de l'APCHQ auprès des acheteurs de maisons neuves dévoilé en septembre 2014 indique qu'en 2013, avec 37 % des ventes d'habitations neuves, les premiers acheteurs ne sont plus autant au rendez-vous. Qui plus est, la baisse de 11 % en deux ans du nombre d'acheteurs qui accèdent pour la première fois à la propriété est préoccupante[13].

Propositions visant l'accès à la propriété et l'abordabilité

Faciliter l'accès à la mise de fonds

À la faveur d'une progression depuis les années 1970, le taux de propriété des ménages québécois a atteint 61,2 % en 2011. Ce taux demeure cependant nettement inférieur à la moyenne canadienne, qui se situe à 69 %. D'ailleurs, le taux de propriété est encore plus faible particulièrement chez les jeunes ménages, puisqu'il n'était que de 53,8 % en 2011 chez les 30-34 ans.

Force est de constater qu'en dépit des dispositions du Régime d'accession à la propriété (RAP), de la mesure fédérale instaurée en 2009 (un crédit d'impôt non remboursable de 5 000 $ pouvant donner droit à un allègement de 750 $ pour les premiers acheteurs d'une résidence admissible) et d'un contexte de faible taux d'intérêt, le taux de propriété au Québec n'a pas beaucoup progressé.

Le Québec est caractérisé par un large bassin d'accédants potentiels à la propriété. En 2011, selon l'*Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada*, on dénombrait au Québec 812 000 ménages locataires de moins de 55 ans, dont 480 000 avaient un revenu d'au moins 30 000 $[14].

L'importance des premiers acheteurs dans l'activité économique découlant des mises en chantier au Québec met en lumière l'impact potentiel d'éventuelles mesures incitatives visant à faciliter l'accès à la propriété. Il importe de rappeler que la mise de fonds constitue l'obstacle principal à l'accession à la propriété pour les premiers acheteurs.

En permettant l'utilisation intergénérationnelle de l'épargne

L'APCHQ considère qu'il y a un mérite à examiner la possibilité d'apporter un complément aux mesures fiscales applicables au secteur de l'habitation. Par exemple, le Régime d'accession à la propriété (RAP) permet à un individu de retirer les fonds de son régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour acquérir une habitation.

Il pourrait être envisagé que les fonds accumulés dans le REER d'un parent puissent être utilisés par son ou ses enfants pour accéder à la propriété. Ainsi, l'épargne accumulée par les parents pourrait être mise à contribution par l'entremise d'un prêt « intergénérationnel » et

---

[12] Référence voir la note 11.

[13] Selon les résultats de l'enquête 2014 de l'APCHQ réalisée auprès des acheteurs de maisons neuves - Enquête 2014 de l'APCHQ sur les acheteurs de maisons neuves : Le niveau de satisfaction atteint 96 %, disponible à : http://www.apchq.com/montreal/fr/tous-les-communiques.html_enquete-2014-de-l-apchq-sur-les-acheteurs-de-maisons-neuves-le-niveau-de-satisfaction-atteint-96-10-09-201.html

[14] Pour combler l'écart entre le taux de propriété des ménages québécois et canadiens ayant un revenu inférieur à 80 000 $, une mesure d'aide viserait un bassin de 90 000 « accédants » potentiels à la propriété.

remboursé dans le REER parental selon les conditions en vigueur applicables au RAP. Pour l'APCHQ, la mise en place d'une telle mesure relève de la responsabilité du gouvernement fédéral.

Beaucoup de parents qui ont accumulé un certain montant d'épargner dans leurs REER qui voudraient aider leurs enfants, peuvent ne pas avoir accès à des dizaines de milliers de dollars dans leur compte chèque. En permettant une utilisation intergénérationnelle de l'épargne, les parents pourront épauler leurs enfants. En augmentant la mise de fonds disponible, le montant emprunté diminue, réduisant d'autant le risque pour le prêteur. De plus avec une mise de fonds atteignant 20 % de la valeur de l'habitation, un emprunteur n'a pas besoin d'assurance hypothécaire. Enfin, par cette mesure d'accès à la propriété qui est sans coût pour le gouvernement, on permet aux marchés immobiliers régionaux non affecté par la surchauffe (en particulier à l'extérieur de Vancouver et Toronto) de ne pas subir les effets des récents resserrements hypothécaires.

Recommandation nº 1 : Permettre l'utilisation intergénérationnelle des épargnes comme mise de fonds pour l'achat d'une première habitation

L'APCHQ recommande au gouvernement d'apporter des modifications aux lois fiscales afin de permettre que les fonds accumulés dans le REER d'un parent puissent être utilisés pour l'acquisition d'une habitation par son ou ses enfants. Ces fonds seraient remboursés dans le REER du parent selon les conditions en vigueur applicables dans le cadre du RAP.

En instaurant un programme d'aide à la mise de fonds

Afin de rehausser le taux de propriété des ménages et stimuler la demande pour les habitations neuves, le gouvernement pourrait instaurer une mesure d'aide à la mise de fonds lors de l'achat d'une première maison. La clientèle admissible viserait les premiers acheteurs, soient les individus ou conjoints et conjointes qui ne sont pas propriétaires d'une résidence principale.

L'aide pourrait prendre la forme d'une contribution remboursable dont le montant serait équivalant à l'épargne déjà accumulée ou disponible au moment de la mise de fonds pour l'achat de la maison, incluant les sommes accumulées dans un régime enregistré d'épargne retraite (REER) et accessible au moyen du Régime d'accession à la propriété (RAP).

Le montant de l'aide pourrait être limité à 5 % de la valeur de la maison jusqu'à concurrence de 15 000 $ pour une maison neuve et 10 000 $ pour une maison existante. L'aide pourrait être remboursée sur une période de sept années (deux années sans remboursement suivies d'une période de cinq années pour rembourser), ou avant échéance si revente de la propriété. Cette aide pourrait prendre la forme d'une contribution remboursable avec ou sans intérêts. De plus, le gouvernement pourrait viser une clientèle précise en ne rendant cette aide disponible qu'aux ménages dont le revenu familial ne dépasse pas un certain niveau.

Recommandation nº 2 : Établir un programme d'aide à la mise de fonds

L'APCHQ recommande au gouvernement de mettre en place une mesure d'aide à la mise de fonds pour aider les premiers acheteurs en vue de l'achat d'une habitation.

En rendant le remboursement de TPS pour habitations neuves plus généreux pour les premiers acheteurs

Le remboursement de la Taxe sur les produits et services (TPS) pour habitations neuves a été mis en place pour des raisons sociales et d'équité fiscale. L'introduction de la TPS en 1991 était accompagnée d'un remboursement visant les habitations neuves afin de reconnaître l'importance de la propriété d'une résidence et le fait qu'un tel achat représente l'investissement le plus important qu'un ménage puisse faire dans sa vie. En mettant en place un tel remboursement, le gouvernement respectait son engagement de ne pas nuire à l'abordabilité de l'habitation au Canada. Autrement dit, le remboursement de la TPS pour habitations neuves a été mis en place afin que celle-ci n'alourdisse pas le fardeau de taxe dans le coût d'une habitation neuve.

Afin de soutenir l'accès à la propriété, l'APCHQ considère que le gouvernement du Canada, tout en préservant l'esprit et la mise en œuvre de cette mesure d'allègement, pourrait s'inspirer d'une mesure fiscale de la Colombie-Britannique qui offrait, en 2013, un remboursement additionnel de la taxe de vente harmonisée aux acheteurs de première maison, qui équivalait à 5 % de la valeur de l'habitation et pouvait atteindre 10 000 $ pour les ménages ayant un revenu imposable inférieur à 150 000 $ (le montant du remboursement est réduit progressivement). Dans le contexte québécois, le revenu familial maximum admissible pourrait se situer sous les 80 000 $ et être révisé périodiquement[15]. Le montant du boni pourrait être modulé selon que les ménages ont ou non des enfants : par exemple, le boni maximum pourrait être de 5 000 $ pour les ménages sans enfants et de 10 000 $ pour les ménages avec enfants.

Recommandation nº 3 : Accorder un remboursement de TPS pour habitations neuves plus généreux pour les premiers acheteurs

L'APCHQ recommande de mettre en place une mesure structurelle qui favoriserait l'accès à la propriété en accordement un remboursement de TPS plus généreux pour les premiers acheteurs.

En bonifiant le crédit d'impôt fédéral pour l'achat d'une habitation

Lors de l'achat d'une première habitation, il est possible pour un individu de réclamer un crédit d'impôt non remboursable d'une valeur de 750 $ au moment de produire la déclaration de revenus fédérale. Cependant, pour avoir droit à ce crédit d'impôt, le demandeur ainsi que toute personne avec qui il ou elle achète une habitation, doit être les acheteurs d'une première maison. Et cette maison doit être la résidence principale des deux demandeurs. Ce crédit d'impôt non remboursable permet

[15] Les données de l'*Enquête nationale auprès des ménages 2011* indiquent que le taux de propriété des ménages augmente lorsque le revenu des ménages augmente : quand celui-ci atteint 80 000 $, le taux de propriété des ménages au Québec est égal au taux moyen canadien pour ce niveau de revenu.

de réduire le montant d'impôt fédéral à payer. Les statistiques publiées par le gouvernement du Canada indiquent que le coût estimé pour la dépense fiscale associée à cette mesure est estimée à environ 120 M$ pour l'année 2015[16].

De plus les statistiques publiées par Revenu Canada indiquent que 187 510 contribuables canadiens ont demandé ce crédit en 2013 et que de ce total, 47 110 contribuables québécois ont demandé ce crédit[17]. La valeur moyenne du crédit est d'environ 670 $[18] en 2015. Toutefois, compte-tenu du fait qu'il s'agit d'un crédit non remboursable, la valeur du bénéfice pour les contribuables ayant demandé le crédit varie, sans dépasser 750 $, peut être moindres. Advenant une situation où un contribuable n'a pas d'impôt à payer la valeur de ce crédit d'impôt est nulle.

Considérant le prix des habitations, force est d'admettre qu'un crédit d'impôt pouvant avoir une valeur maximale de 750 $ représente un montant tout de même modeste. Afin d'aider davantage les premiers acheteurs, le gouvernement pourrait convertir ce crédit d'impôt non remboursable en crédit remboursable afin que les contribuables qui font la demande obtiennent la pleine valeur du crédit, sans égard au montant d'impôt fédéral à payer. De plus, le montant maximal de ce crédit d'impôt pourrait être augmenté afin de représenter une aide plus importante, par exemple, 3 000 $, 4 000 $ voire 5 000 $.

Recommandation nº 4 : Bonifier le crédit d'impôt fédéral pour l'achat d'une habitation

L'APCHQ recommande de bonifier le crédit d'impôt fédéral pour l'achat d'une habitation. Dans un premier temps, ce crédit d'impôt non remboursable pourrait concerti en crédit d'impôt remboursable et la valeur pourrait être augmentée.

[16] Source : Ministère des finances du Canada, Rapport sur les dépenses fiscales fédérales : Concepts, estimations et évaluations 2016, Partie 2 – Estimations et projections des dépenses fiscales Site internet : http://www.fin.gc.ca/taxexp-depfisc/2016/taxexp1602-fra.asp#_Toc442947018 , Site consulté le 24 janvier 2017.

[17] Source : Agence de revenu du Canada, Statistiques finales, édition de 2015 (année d'imposition 2013), Tableau final 2 - Toutes les déclarations selon le palier de revenu total Site Internet : http://www.cra-arc.gc.ca/gncy/stts/t1fnl/2013/tbl2-fra.pdf et Québec Site Internet : http://www.cra-arc.gc.ca/gncy/stts/t1fnl/2013/tbl2qc-fra.pdf Site consulté le 24 janvier 2017.

[18] La valeur moyenne a été calculée en divisant la valeur estimée de la dépense fiscale de 120 M$ en 2015 par le nombre de contribuable ayant demandé le crédit d'impôt en 2015 soit 187 510.

Annexe 1 : Impact des mesures visant le resserrement hypothécaire

Estimation du nombre de ménages québécois qui ne se qualifieraient pas en utilisant un taux hypothécaire de 4,64 % au lieu d'un taux de 2,45 %

Pour une maison à un prix moyen de 270 000 dollars au Québec

Augmentation des coûts mensuels : 316 dollars (+ 19 %)

Augmentation du total des coûts annuels : 3 792 dollars (+ 19 %)

Le revenu requis pour se qualifier pour un tel achat passe de 53 000 à 65 000 dollars : + 12 000 dollars (+ 22 %)

Nombre estimé de ménages locataires ne se qualifiant plus en fonction de ces règles : 74 000

Hypothèses et calculs

- Prix moyen d'une habitation sur le marché de la revente au Québec pour l'ensemble de 2015 (prix estimé de 271 837 dollars calculé en divisant le volume de vente (20,172 milliards de dollars) par les 74 207 vendues en 2015, Statistiques résidentielles Centris, via la Fédération des chambres immobilières du Québec, décembre 2015)
- Prix : **270 000 dollars**
- Mise de fonds de 5 % : **13 500 dollars**
- Montant financé : 237 500 dollars
- Financée par une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement
- Prime d'assurance SCHL de 3,6 % du montant financé, ajoutée au total emprunté : 8 064 dollars
- Montant total emprunté : 237 500 dollars + 8 064 dollars = **245 564 dollars**
- Taxes municipales : 1 965 dollars par année (montant sur la charge fiscale moyenne par logement pour 2015, MAMOT Profil financier 2015, renseignements complémentaires)
- Taxes scolaires : 810 dollars par année (estimé en se basant sur un taux de 0,30 $ / 100 $ d'évaluation)
- Taux hypothécaire fixe négocié : 2,45 % (moyenne des taux offerts le 6 octobre 2016 sur ratehub.ca)
- Taux hypothécaire fixe 5 ans : 4,64 % (taux de référence publié par la banque du Canada)
- Amortissement : 25 ans
- Taux d'effort requis : 30 % (total du remboursement annuel du capital et des intérêts divisé par le revenu brut du ménage)
- Revenu brut annuel requis = Total annuel des paiements / 30 %

Impact d'une hausse du taux hypothécaire de 2,45 % à 4,64 % : réduction potentielle du nombre de ménages

	Taux hypothécaire de 2,45 %	Taux hypothécaire de 4,64 %	Différence
Versement mensuel :	1 325 dollars [1]	1 610 dollars [1]	+ 285 dollars (+22 %)
Versement annuel :	15 900 dollars	19 320 dollars	+ 3 420 dollars (+22 %)
Revenu brut annuel requis :	53 000 dollars	64 440 dollars	+ 11 440 dollars (+22 %)
Nombre de ménages avec un revenu d'au moins [3] :	53 000 dollars	65 000 dollars	+ 12 000 dollars
	1 237 050 ménages	1 019 250 ménages	217 800 ménages
Taux de propriété pour les ménages entre 40 000 dollars et 50 000 dollars de revenu :			66 %
Pourcentage de locataires = 1 – taux de propriété [4]			34 %
Nombre de ménages acheteurs potentiels = nombre de ménages X pourcentage de locataires			**74 052**

Notes :

[1] Paiement mensuel total 1 325 dollars = 1 093 dollars en paiement hypothécaire avec un taux de 2,45 % plus taxes municipales de 164 $ par mois plus taxes scolaires de 68 dollars par mois.

[2] Paiement mensuel total de 1 610 dollars = 1 378 dollars en paiement hypothécaire avec un taux hypothécaire de 4,64 % plus taxes municipales de 164 dollars par mois plus taxes scolaires de 68 dollars par mois.

[3] Les données portant sur la distribution des revenus proviennent de Statistiques Canada, Tableau 202-0201 : *Répartition du revenu du marché, selon le type de famille économique, dollars constants de 2011.*

[4] Taux de propriété moyen estimé pour les ménages avec un revenu entre 40 000 et 79 999 dollars à partir des données de l'*Enquête nationale auprès des ménages 2011* de Statistique Canada